

UMOWA NAJMU

zawarta w Starej Łubiance w dniu [...] roku pomiędzy:

- 1) **Województwo Wielkopolskie**, Al. Niepodległości 34, 61-714 Poznań, NIP 778-13-46-888, **Wielkopolskie Samorządowe Centrum Edukacji i Terapii w Starej Łubiance**, ul. Kościuszkowców 2A, 64-932 Stara Łubianka,
reprezentowane przez: Dyrektora Szkoły – Annę Kubiak,
zwaną w dalszej części Umowy „Zamawiającym”

a

- 2) [...] z siedzibą w [...], adres: [...], wpisaną/wpisanym do rejestru [...] prowadzonego przez [...] pod nr [...], postępującą/postępującym się numerem NIP [...], oraz numerem REGON [...], reprezentowaną/reprezentowanym przez:
[...] – [...],
(kserokopia pełnomocnictwa/odpisu KRS/wydruku z CEiDG stanowi załącznik nr 1 do Umowy),
reprezentowaną przez:
[...] – [...]
zwaną/zwanym w dalszej treści Umowy, „**Wykonawcą**”,

Zamawiający i Wykonawca, zwani dalej z osobna także „**Stroną**”, zaś wspólnie „**Stronami**”, zawierają niniejszą umowę, zwaną dalej „**Umową**”, o następującej treści:

Preambuła

Zważywszy, że:

- (a) Zamawiający wszczął postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego pn.: „*Wynajem kontenerów oraz budowa mobilnej tymczasowej szkoły z internatem na potrzeby przedsięwzięcia pn.: Termomodernizacja i rozbudowa budynków Wielkopolskiego Samorządowego Centrum Edukacji i Terapii w Starej Łubiance – I Etap*” (nr Postępowania ZP/WSCEiT/2019/4),
- (b) Wykonawca w ofercie z dnia [...] zobowiązał się wykonać ww. zamówienie zgodnie ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia,
- (c) Zamawiający rozstrzygnął ww. postępowanie i udzielił zamówienia publicznego Wykonawcy.

Zamawiający i Wykonawca, zwani dalej z osobna także „**Stroną**”, zaś wspólnie „**Stronami**”, zawierają niniejszą umowę, zwaną dalej „**Umową**”, o następującej treści:

§ 1. DEFINICJE

1. Strony zgodnie przyjmują następujące definicje stosowane w Umowie:

- 1) **Nieruchomość** – nieruchomość położna w Starej Łubiance przy ul. Kościuszkowców 2A, która składa się z działek o numerach ewidencyjnych o nr ewid. 1/17, 13/6, 19/78, 1/13, 19/52.
- 2) **Budynki** – zespół budynków Zamawiającego wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz przyległą infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, objęty planowanym

przedsięwzięciem polegającym na kompleksowym remoncie, rozbudowie i termomodernizacji, posadowione na Nieruchomości.

- 3) **Przedsięwzięcie** - inwestycja budowlana pod nazwą: "*Termomodernizacja i rozbudowa budynków Wielkopolskiego Samorządowego Centrum Edukacji i Terapii w Starej Łubiance – Etap I*" i związanej z nim niezbędnej infrastruktury, którą Zamawiający zamierza przeprowadzić w latach 2020-2021.
 - 4) **Oferta** – oferta cenowa Wykonawcy z dnia [...] złożona w odpowiedzi na ogłoszenie o niniejszym zamówieniu stanowiąca załącznik nr 3 do Umowy.
 - 5) **Dokumentacja Zamawiającego** – wszelka dokumentacja załączona przez Zamawiającego do Umowy, w szczególności SIWZ i Opis Przedmiotu Zamówienia wraz z załącznikami, stanowiąca załącznik nr 4 do Umowy.
 - 6) **SIWZ** – Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego pn.: „*Wynajem kontenerów oraz budowa mobilnej tymczasowej szkoły z internatem na potrzeby przedsięwzięcia pn.: Termomodernizacja i rozbudowa budynków Wielkopolskiego Samorządowego Centrum Edukacji i Terapii w Starej Łubiance – I Etap*” (nr Postępowania ZP/WSCEiT/2019/4), dokument opublikowany przez Zamawiającego na stronie jego internetowej pod adresem www.zspstaralubianka.pl.
 - 7) **OPZ** (lub zamiennie **Opis Przedmiotu Zamówienia**) – dokument określający szczegółowo przedmiot Umowy.
2. Poza definicjami wskazanymi w ust. 1 powyżej, Strony zgodnie przyjmują definicje wprowadzone odrębnie w ramach poszczególnych postanowień Umowy lub załączników do Umowy.
3. Poszczególne części Umowy będą stosowane i interpretowane w następującej kolejności:
- 1) Dokumentacja Zamawiającego,
 - 2) Umowa,
 - 3) Oferta,
 - 4) pozostała dokumentacja.

§ 2. OŚWIADCZENIA

1. Zamawiający oświadcza, iż w Budynkach prowadzi w formie zespołu szkół i placówek działalność dydaktyczną, wychowawczą, opiekuńczą i terapeutyczną dla dzieci i młodzieży w normie intelektualnej oraz z różnymi formami niepełnosprawności.
2. Zamawiający oświadcza, iż w związku z planowaną realizacją Przedsięwzięcia zmuszony jest do zabezpieczenia i zapewnienia ciągłości działania Zamawiającego, o którym mowa w ust. 1 powyżej, na czas realizacji robót budowlanych remontowo-modernizacyjnych w Budynkach. W tym celu zamierza wynająć zespół modułowych kontenerów wielofunkcyjnych, w tym o przeznaczeniu biurowym, socjalnym i sanitarnym, w celu postawienia mobilnej tymczasowej szkoły i internatu, w których Zamawiający będzie mógł zapewnić kontynuowanie działań, o którym mowa w ust. 1 powyżej.
3. Zamawiający oświadcza, iż czas trwania Przedsięwzięcia szacowany jest na od 12 do 14 miesięcy od dnia jego rozpoczęcia.
4. Wykonawca oświadcza, iż prowadzi działalność gospodarczą zawodowo trudniąc się wynajmem modułowych kontenerów wielofunkcyjnych, w tym o przeznaczeniu biurowym, socjalnym i sanitarnym.

5. Wykonawca oświadcza, iż jest właścicielem parku modułowych kontenerów wielofunkcyjnych, w tym o przeznaczeniu biurowym, socjalnym i sanitarnym, w liczbie zapewniającej terminowe i prawidłowe wykonanie Umowy, które są aktualnie wolne i dostępne, oraz oświadcza, że nie wiążą go aktualnie inne zobowiązania w sposób, który by uniemożliwił rzetelne i właściwe wywiązanie się z Umowy.
6. Zamawiający oświadcza, iż obowiązek uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń, zezwoleń i zgód na postawienie i użytkowanie Obiektu, w szczególności decyzję o pozwoleniu na budowę Obiektu na Nieruchomości, obciąża Zamawiającego.
7. Zamawiający oświadcza, iż planuje postawienie Obiektu na działce nr 19/78, jednak ostateczna lokalizacja Obiektu na Nieruchomości podlegać będzie późniejszym ustaleniom, w szczególności w ramach procedury uzyskania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 3. PRZEDMIOT UMOWY

1. Wykonawca oddaje Zamawiającemu w najem zespół modułowych kontenerów wielofunkcyjnych, które umożliwią postawienie obiektu parterowego o powierzchni ok. 600—700 m² składającego się z dwóch części: tymczasowej szkoły i tymczasowego internatu, dalej jako „Obiekt”. Kontenery winny spełniać wymagania, parametry i warunki techniczno-funkcjonalne wskazane w pkt 2.1 OPZ, a Obiekt wymagania, parametry i warunki techniczno-funkcjonalne wskazane w pkt 3.2 OPZ.
2. Kontenery socjalne i sanitarne wyposażone są w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, instalację ogrzewania elektrycznego, alarmową oraz urządzenia stanowiące wyposażenie kontenerów, np.: muszle toaletowe, umywalki, pisuary, kabiny prysznicowe, bojler lub podgrzewacze c.w.u., grzejniki i kurtyny elektryczne, rolety okienne.
3. Wykonawca zobowiązuje się do transportu na własny koszt i ryzyko zespołu modułowych kontenerów wielofunkcyjnych i montażu Obiektu na Nieruchomości, a po zakończeniu obowiązywania Umowy do demontażu Obiektu i transportu na własny koszt i ryzyko zespołu modułowych kontenerów wielofunkcyjnych do miejsca przeznaczenia.
4. W terminie [...] tygodni od dnia zawarcia Umowy Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu Koncepcję architektoniczną, o której mowa w pkt 3.1 OPZ z zachowaniem procedury konsultacji z Zamawiającym tam wskazanej.
5. Wykonawca zobowiązany jest do montażu modułowych kontenerów wielofunkcyjnych i postawienia Obiektu w terminie [...] tygodni od dnia powiadomienia przez Zamawiającego o uzyskania ostatecznej decyzji o pozwalanie na budowę Obiektu na Nieruchomości.
6. Po zakończeniu montażu modułowych kontenerów wielofunkcyjnych i postawieniu Obiektu zostanie on przekazany Zamawiającemu protokołem zdawczo-odbiorczym, w którym określony zostanie jego stan techniczny i ewentualny stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Obiekt w tej dacie powinien być wysprzątnięty przez Wykonawcę i gotowy do zasiedlenia.
7. Datę określoną w protokole zdawczo – odbiorczym uznaje się za datę przekazania Zamawiającemu Obiektu. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w ust. 6 powyżej, stanowi podstawę do dokonania rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy.
8. Do odbioru Wykonawca sporządzi dokumentację powykonawczą zgodną z wymaganiami wskazanymi w pkt 3.3 OPZ.

§ 4. WYNAGRODZENIE

1. Z tytułu montażu na Nieruchomości zespołu modułowych kontenerów wielofunkcyjnych i montażu Obiektu Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w kwocie [...] zł netto, powiększone o podatek VAT na kwotę [...], w łącznej wysokości [...] zł (słownie: [...] złotych 00/100) brutto.
2. Z tytułu najmu zespołu modułowych kontenerów wielofunkcyjnych składających się na Obiekt Zamawiający zapłaci na rzecz Wykonawcy miesięczny czynsz kwocie [...] zł netto (powiększony o podatek VAT na kwotę [...], w łącznej wysokości [...] zł (słownie: [...] złotych 00/100) brutto, dalej jako „Czynsz”.
3. Z tytułu demontażu Obiektu, wywozu z Nieruchomości i transportu zespołu modułowych kontenerów wielofunkcyjnych do miejsca przeznaczenia Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w kwocie [...] zł netto, powiększone o podatek VAT na kwotę [...], w łącznej wysokości [...] zł (słownie: [...] złotych 00/100) brutto.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, płatne będzie w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury VAT.
5. Czynsz będzie uiszczać Zamawiający z góry raz w miesiącu przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w odpowiedniej fakturze VAT wystawionej za dany miesiąc rozliczeniowy, doręczonej Zamawiającemu najpóźniej w terminie do 7 dnia każdego miesiąca. Płatność Czynszu nastąpi w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu prawidłowo wystawionej faktury VAT.
6. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 3, płatne będzie w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury VAT.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie Czynszu Wykonawca ma prawo do odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia w zapłacie.
8. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 i 3 powyżej, oraz Czynsz Wykonawcy obejmuje wszelkie przewidywane koszty związane z realizacją Umowy, konieczne i niezbędne dla wykonania całości Przedmiotu Umowy, w tym wynikające z wymogów sztuki budowlanej i aktualnej wiedzy technicznej, oraz obowiązujących przepisów prawa, w tym wszystkie koszty niezbędne do wykonania prac montażowych i demontażowych Obiektu w wymaganej jakości i w wymaganym terminie.
9. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu Przedmiotu Umowy przez Wykonawcę nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia czy Czynszu przez żadną ze Stron.
10. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 i 3 powyżej, oraz Czynsz nie będą zmieniane w toku realizacji Przedmiotu Umowy i nie będą podlegać waloryzacji poza przypadkami przewidzianymi Umową i obejmuje całość wynagrodzenia Wykonawcy za wykonanie całości Przedmiotu Umowy w szczególności: przygotowanie Koncepcji architektonicznej i dokumentacji powykonawczej, transport zespołu modułowych kontenerów, prace montażowe i demontażowe Obiektu, usunięcie wad i usterek ujawnionych przy odbiorze, a także w okresie najmu, i przeniesienie praw autorskich do stworzonych przez Wykonawcę dzieł (Koncepcji architektonicznej i dokumentacji powykonawczej). Wynagrodzenie płatne jest przy uwzględnieniu potrąceń wynikających z Umowy.
11. Dniem zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 i 3 powyżej, oraz Czynszu jest dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.

§ 5. OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO. ZASADY UŻYTKOWANIA

1. Zamawiający zobowiązany jest doprowadzić do Obiektu wszystkie niezbędne media i ponosić koszty ich eksploatacji.

2. Zamawiający zobowiązuje się wykorzystywać Obiekt wyłącznie na cele związane z wykonywaniem zadań ujętych w § 1 Umowy.
3. Zamawiający zobowiązuje się używać Obiekt z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywać go we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym przepisami prawa.
4. Zamawiający zobowiązuje się dbać i chronić Obiekt przed uszkodzeniem lub dewastacją.
5. Zamawiający zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów ze szczególnym uwzględnieniem przepisów Bezpieczeństwa i Higieny Pracy oraz przepisów przeciwpożarowych.
6. Zamawiający zobowiązuje się nie dokonywać zmian naruszających substancję Obiektu.
7. Zamawiający może dokonać w Obiekcie adaptacji i ulepszeń tylko za zgodą Wykonawcy i na podstawie odrębnej pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
8. Zamawiający nie ma prawa oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w najem lub podnajem części lub całości Obiektu.

§ 6. NAPRAWY I KONSERWACJA. USUWANIE AWARII I USTEREK

1. Zamawiający zobowiązuje się do ponoszenia nakładów na Obiekt w zakresie bieżącej konserwacji i drobnych napraw:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - 2) okien i drzwi,
 - 3) bojlerów, podgrzewaczy wody, kabin prysznicowych, mis klozetowych, pisuarów, i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpialnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które zaplecze jest wyposażone, łącznie z wymianą zużytych części,
 - 4) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
 - 5) kurtyn i grzejników elektrycznych, łącznie z wymianą zużytych elementów,
 - 6) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 7) innych elementów wyposażenia zaplecza socjalnego przez:
 - a) malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków i okładzin ścian i sufitów,
 - b) naprawę uszkodzonych podłóg, wymianę uszkodzonych wykładzin podłogowych,
 - c) regulację, wymianę okuć, klamek i zamków drzwi i okien,
 - d) wymianę zużytych źródeł światła.
2. Do napraw, o których mowa w ust. 1, nie wlicza się:
 - 1) napraw polegających na usuwaniu w ramach udzielonej rękojmi wad fizycznych i prawnych kontenerów i zamontowanych lub zainstalowanych w nich urządzeń,
 - 2) napraw polegających na usuwaniu w ramach udzielonej gwarancji jakości wad lub usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego w ramach wykonanego montażu Obiektu oraz użytych w toku montażu materiałów budowlanych,
 - 3) generalnych remontów, które obciążają Wykonawcę (co najmniej raz w roku kalendarzowym – w okresie ferii lub wakacji szkolnych, w uzgodnionym z Zamawiającym terminie).
12. Jeżeli przy przekazaniu Obiektu lub w czasie trwania Umowy okaże się potrzeba dokonania napraw, które obciążą Wykonawcę, Zamawiający powinien zawiadomić go o tym bezzwłocznie, w przeciwnym razie naraża się na odpowiedzialność odszkodowawczą za ewentualne zwiększenie rozmiaru awarii, wady lub usterki.

13. Koszty napraw szkód w Obiekcie powstałe z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego lub jego pracowników oraz uczniów obciążają wyłącznie Zamawiającego.
14. Wykonawca zobowiązuje się do
 - 1) zapewnienia sprawnego działania wszystkich urządzeń technicznych w Obiekcie, umożliwiających Zamawiającemu pełne korzystanie z Obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem i z celami Umowy,
 - 2) terminowego dokonywania obciążających go napraw,
 - 3) dokonywania napraw oraz wymiany instalacji i urządzeń technicznych w zakresie nieobciążającym Zamawiającego.
15. Zamawiający jest obowiązany, w terminie z uzgodnionym z Wykonawcą, udostępnić mu Obiekt w celu dokonania:
 - 1) usuwania wad i usterek w ramach wykonywania obowiązków wynikających z rękojmi i gwarancji,
 - 2) okresowego oraz w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego oraz ustalenia zakresu prac wymagających wykonania w Obiekcie,
 - 3) za Zamawiającego obciążających go niezbędnych napraw, o których mowa w § 6, jeżeli Zamawiający pomimo uprzedniego wezwania, nie wykonuje ich w terminie wyznaczonym, albo Strony zgodnie postanowią, że daną naprawę wykona Wykonawca, a kosztami obciąży Zamawiającego.
16. Jeżeli Obiekt wymaga wykonania napraw obciążających Wykonawcę, zawiadamia on Zamawiającego z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, nie krótszym niż 7 dni, a Zamawiający jest obowiązany udostępnić mu Obiekt w celu dokonania takich napraw. Po zakończeniu napraw Wykonawca jest obowiązany pozostawić Obiekt w stanie w jakim znajdował się w chwili udostępnienia.
17. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim powstaniem znacznych szkód w Obiekcie, Zamawiający jest zobowiązany na żądanie Wykonawcy do niezwłocznego udostępnienia Obiektu. Jeżeli Zamawiający odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wykonawca ma prawo wejść komisyjnie lub z przybraną do tej czynności osobą trzecią do Obiektu w razie takiej nagłej lub pilnej potrzeby.

§ 7. OKRES OBOWIĄZYWANIA NAJMU

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony powiązany z okresem realizacji Przedsięwzięcia nie krócej jednak niż na okres 12 miesięcy. Faktyczny okres najmu wynikać będzie z rzeczywistego trwania Przedsięwzięcia i konieczności zabezpieczenia ciągłości i prawidłowości funkcjonowania działalności Zamawiającego, o której mowa w § 2 ust. 1 powyżej Umowy.
2. Wykonawca ma prawo rozwiązania Umowy za wypowiedzeniem, jeżeli Zamawiający:
 - 1) przez co najmniej sześć pełnych okresów płatności zalega z płatnością czynszu - za dwumiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec następnego miesiąca kalendarzowego,
 - 2) wynajął, podnajął lub oddał do używania zaplecze socjalne lub jego część - za jednomiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec następnego miesiąca kalendarzowego.
3. Zamawiający ma prawo rozwiązania Umowy:
 - 1) za jednomiesięcznym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec następnego miesiąca kalendarzowego, jeżeli całość lub część Obiektu nie nadaje się użytkowania zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 2) za wypowiedzeniem ze skutkiem natychmiastowym, jeśli:
 - a) co najmniej 1/5 kontenerów nie spełnia wymagań, parametrów i warunków techniczno-funkcjonalnych wskazanych w pkt 2.1 OPZ, lub

b) Obiekt nie spełnia wymagań, parametrów i warunków techniczno-funkcjonalnych wskazanych w pkt 3.2 OPZ.

4. Wypowiedzenie Umowy powinno być dokonane w formie pisemnej i doręczone drugiej Stronie Umowy listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

§ 8. ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Zamawiający jest zobowiązany opuścić Obiekt w terminie 14 dni od dnia odpowiednio wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy.
2. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Zamawiający jest zobowiązany:
 - a) dokonać obciążających go napraw,
 - b) zwrócić Obiekt w stanie niepogorszonym.
3. Wykonawca może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych w Obiekcie przez Zamawiającego bez zgody Wykonawcy i bez zawarcia uprzedniej umowy określającej sposób rozliczenia i przywrócenia stanu poprzedniego, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniając stopień zużycia według stanu na dzień rozwiązania Umowy.
4. Jeżeli, pomimo wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, Zamawiający nie opuszcza Obiektu, Wykonawcy przysługuje odszkodowanie za korzystanie przez Zamawiającego z Obiektu bez tytułu prawnego w wysokości Czynszu powiększonego o 10% tytułem kary umownej.
5. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Strony zobowiązują się sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący podstawę do dokonania rozliczeń. W razie uchylania się jednej ze Stron od sporządzenia lub podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, druga ze Stron, po bezskutecznym pisemnym wezwaniu z co najmniej 14-dniowym terminem, ma prawo jednostronnie sporządzić protokół.
6. Zamawiający zobowiązany jest zwrócić Wykonawcy przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji.

§ 9. KARY UMOWNE

1. Zamawiający może obciążyć Wykonawcę karą umowną:
 - 1) za opóźnienie w terminowym dostarczeniu Koncepcji architektonicznej - w wysokości 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy dzień opóźnienia,
 - 2) za opóźnienie w terminowym oddaniu Zamawiającemu Obiektu do używania w ramach najmu – w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) za każdy dzień opóźnienia,
 - 3) za opóźnienie w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze – w wysokości 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy dzień opóźnienia liczonego od dnia wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie poszczególnej wady lub usterki,
 - 4) za opóźnienie w usunięciu wad, usterek i awarii stwierdzonych w okresie najmu - w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy dzień opóźnienia liczonego od dnia wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie poszczególnej wady, usterki lub awarii,
 - 5) za wypowiedzenie Umowy przez Zamawiającego, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 100.000,00 (słownie: sto tysięcy złotych),
 - 6) za zwłokę w realizacji innych obowiązków wynikających z Umowy – w wysokości 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy taki przypadek z osobna.
2. Zapłata którejkolwiek z kar umownych wskazanych w Umowie nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Zamawiającego odszkodowania przewyższającego karę lub kary umowne, w przypadku, gdy szkoda spowodowana niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem obowiązku wynikającego z Umowy przekracza wysokość pobranej kary umownej. Zamawiający może, niezależnie od kar umownych, dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym. W szczególności niezależnie od uregulowań dotyczących kar umownych, w okresie obowiązywania

Umowy, po jej rozwiązaniu, wygaśnięciu lub odstąpieniu od Umowy, Wykonawca jest i będzie odpowiedzialny wobec Zamawiającego na zasadach uregulowanych w Kodeksie cywilnym za wszelkie szkody oraz roszczenia osób trzecich w przypadku, gdy będą one wynikać z wad Przedmiotu Umowy lub nie dołożenia należytej staranności przez Wykonawcę lub jego podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę przy wykonaniu Przedmiotu Umowy.

3. Wypowiedzenie Umowy nie wyklucza obowiązku zapłaty przez Wykonawcę kary umownej przewidzianej na okoliczność jej wypowiedzenia.
4. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w terminie nie dłuższym niż 14 (słownie: czternaście) dni od daty wystąpienia przez Zamawiającego z żądaniem zapłacenia kary. W razie opóźnienia w zapłacie Zamawiający może potrącić należną mu karę z dowolnej należności przysługującej Wykonawcy względem Zamawiającego, na co Wykonawca wyraża bezwarunkową i nieodwołalną zgodę. Zamawiający uprawniony jest również do potrącenia swojej wierzytelności jeszcze niewymagalnej.
5. Strony postanawiają, iż maksymalna wysokość kar jakiej zapłaty Zamawiający może żądać od Wykonawcy nie przekroczy 30% wartości całkowitego wynagrodzenia brutto Wykonawcy.

§ 10. POROZUMIEWANIE SIĘ STRON

1. Strony niniejszym wyznaczają następujące osoby do wzajemnych kontaktów w zakresie wykonywania Umowy:
 - 1) Przedstawiciel Zamawiającego: [...], nr tel. [...], e-mail: [...], adres do korespondencji: [...],
 - 2) Przedstawiciel Wykonawcy: [...], nr tel. [...], e-mail: [...], adres do korespondencji: [...],przy czym zmiana osób lub danych wskazanych w niniejszym ustępie nie stanowi zmiany Umowy i następuje w formie pisemnej po doręczeniu zawiadomienia drugiej Stronie pod rygorem bezskuteczności.
2. Wszelka korespondencja Stron kierowana będzie na adresy wskazane przy oznaczeniu Stron Umowy. Zmiana danych Stron Umowy nie stanowi zmiany Umowy i następuje poprzez przekazanie drugiej Stronie nowych, zmienionych danych. Korespondencja e-mailowa prowadzona będzie przy użyciu następujących adresów e-mail:
 - 1) dla Zamawiającego – [...],
 - 2) dla Wykonawcy – [...].

§ 11. PRAWA AUTORSKIE

1. Jeśli w toku wykonywania Umowy przez Wykonawcę w zakresie przygotowania Koncepcji architektonicznej i dokumentacji powykonawczej, powstaną utwory w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (j.t. Dz. U. z 2019 r., poz. 1231, ze zm.), stanowią one własność Zamawiającego (dalej jako „**Utwory**”).
2. Wraz z wydaniem i z przekazaniem Zamawiającemu każdego z Utworów lub jego części w szczególności projektów, opracowań, rozwiązań lub ich elementów, Wykonawca bez składania dodatkowego oświadczenia woli w ramach Wynagrodzenia przenosi na Zamawiającego niezależnie od wszelkich innych okoliczności, w tym także w przypadku rozwiązania lub odstąpienia od Umowy, całość autorskich praw majątkowych do Utworów w tym w szczególności objęte następującymi polami eksploatacji: prawo do wykonania prac montażowych i demontażowych Obiektu, zgodnie z wykonanymi przez Wykonawcę projektami, opracowaniami i rozwiązaniami, oraz do utrwalenia, zwielokrotnienia projektów, opracowań, rozwiązań dowolną techniką, do wprowadzenia ich do obrotu, wprowadzenia do pamięci komputera. Z chwilą tą, Zamawiający nabywa wyłączne prawo do rozporządzania i korzystania z Utworu na wszelkich terytoriach i na wszelkich znanych Stronom

na dzień przeniesienia polach eksploatacji w szczególności do:

- 1) utrwalania Utworów, w tym utrwalania na materialnych nośnikach informatycznych (m.in. CD-ROM-y, dyskietki, DVD, taśmy magnetyczne, nośniki magnetoptyczne),
- 2) zwielokrotniania Utworów określoną techniką, w tym zwielokrotniania techniką drukarską, reprograficzną oraz cyfrową,
- 3) wprowadzania Utworów do obrotu,
- 4) wprowadzania Utworów do pamięci komputera,
- 5) wykorzystania Utworów w sieci Internet, lub innych sieciach komputerowych w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego nich dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym,
- 6) publicznego wykonania lub odtwarzania Utworów,
- 7) nadawania Utworu z wykorzystaniem taśm magnetycznych i nośników magnetoptycznych,
- 8) tworzenia i rozpowszechniania Utworów zależnych,
- 9) prawo wykorzystania Utworu w celu promocji i reklamy,
- 10) modyfikowania Utworów, w tym m.in. prawo do korekty, dokonywania przeróbek, zmian i adaptacji całości Utworu oraz ich pojedynczych fragmentów,
- 11) prawo dostosowania funkcjonalności Utworów do własnych wymagań Zamawiającego,
- 12) prawo wykorzystania Utworów w różnych formatach, w tym w postaci drukowanej w całości lub we fragmentach, wraz z prawem włączania Utworów (lub ich fragmentów) do innych utworów i tworzenia opracowań (abstraktów),
- 13) swobodnego używania i korzystania z Utworów oraz ich pojedynczych elementów w zakresie promocji i reklamy.

3. Wykonawca oświadcza ponadto, iż:

- 1) w dacie przekazania Utworów Zamawiającemu, przysługiwały Wykonawcy niczym nie ograniczone majątkowe prawa autorskie oraz prawo własności przekazanych Zamawiającemu egzemplarzy Utworów, a wszelkie wymagalne roszczenia pieniężne osób trzecich w związku z przekazaniem Utworów były w całości zaspokojone,
 - 2) Utwory nie były, bez uprzedniej zgody Wykonawcy lub Zamawiającego, udostępniane publicznie ani w inny sposób rozpowszechniane przed datą przekazania ich Zamawiającemu.
4. Wraz z przekazaniem Zamawiającemu każdego z Utworów lub jego części – w szczególności całej Koncepcji architektonicznej oraz całej dokumentacji związanej z Przedsięwzięciem, w tym dokumentacji powykonawczej, w tym także w przypadku rozwiązania Umowy, odstąpienia od Umowy lub jej wygaśnięcia bez względu na przyczyny w trakcie jej trwania niezależnie od podstaw i przyczyn, Wykonawca, bez składania dodatkowego oświadczenia woli przenosi na Zamawiającego, niezależnie od wszelkich innych okoliczności, wszelkie autorskie prawa majątkowe.
5. Wykonawca z chwilą przeniesienia (wydania do dyspozycji Zamawiającego) przenosi również na Zamawiającego prawo do wykonywania praw zależnych do Utworów. Wykonawca przenosi na Zamawiającego także własność egzemplarzy, o których mowa w ust. 2 powyżej.
6. Wykonawca zezwala Zamawiającemu również na dokonywanie, bez konieczności uzyskania dalszej zgody Wykonawcy, wszelkich zmian w Utworach, w tym w szczególności w Koncepcji architektonicznej i dokumentacji powykonawczej, pod warunkiem, że zmiany te dokonywane będą na zlecenie Zamawiającego, przez osoby posiadające prawem wymagane kwalifikacje – w przypadku, gdy obowiązek taki wynika z przepisów prawa. Powyższe przeniesienie autorskich praw majątkowych następuje w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich i obejmuje także wszelkie późniejsze zmiany w projektach, opracowaniach lub rozwiązaniach, dokonywane przez Wykonawcę.
7. Wynagrodzenie określone w § 4 Umowy obejmuje także wynagrodzenie za przeniesienie autorskich praw majątkowych do Utworów, korzystanie z praw autorskich (korzystanie z przedmiotu Umowy, w tym na wskazanych w ust. 2 niniejszego § polach eksploatacji) i wykonywanie autorskich praw

zależnych. Przeniesienie własności egzemplarzy Utworów powoduje przejście autorskich praw majątkowych i praw zależnych do Utworów.

§ 12 ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania Umowy (na zabezpieczenie roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy), w wysokości 5% (słownie: pięć) ceny całkowitej (brutto) podanej w ofercie, co stanowi kwotę [...] zł (słownie: [...] złotych 00/100), w formie: [...]. Dowód ustanowienia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy stanowi załącznik nr 5 do Umowy.
2. Zabezpieczenia należytego wykonania Umowy Zamawiający zwróci Wykonawcy w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego bez zastrzeżeń oraz uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane, o ile Zamawiający nie dokonał z kwoty stanowiącej zabezpieczenie należytego wykonania Umowy potrąceń wierzytelności przysługujących mu wobec Wykonawcy, powstałych z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy.

§ 13. POLISA UBEZPIECZENIOWA WYKONAWCY

1. Wykonawca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności w zakresie określonym Umową, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż łączna wartość wynagrodzenia Wykonawcy brutto, na dowód czego okazuje w oryginale polisę ubezpieczeniową [...] wystawioną przez [...] wraz z dowodem jej opłacenia, której kopia wraz z ogólnymi warunkami ubezpieczenia stanowią załącznik nr 6 do Umowy, jak też zobowiązuje się do utrzymywania tego ubezpieczenia na wskazanych w niniejszym paragrafie warunkach do upływu wskazanego w Umowie okresu rękojmi i gwarancji, przedkładając kserokopię polisy ubezpieczeniowej na kolejne okresy oraz dowody opłacenia polisy w kolejnych okresach ubezpieczenia w terminie 7 (słownie: siedem) dni przed upływem terminu każdego dotychczasowego okresu ubezpieczenia.
2. Jeżeli wraz z dowodami opłacania składek Wykonawca nie dostarczy umowy ubezpieczenia na warunkach określonych w niniejszym paragrafie, to Zamawiający będzie mógł dokonać na koszt i ryzyko Wykonawcy ubezpieczenia, które Wykonawca powinien był zapewnić. Koszty, które Zamawiający poniesie opłacając składki ubezpieczeniowe, Zamawiający w szczególności będzie mógł potrącić z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
3. Żadne zmiany dotychczasowych warunków ubezpieczenia nie zostaną dokonane bez uprzedniej, pisemnej zgody Zamawiającego.

§ 14. RĘKOJMIA ZA WADY I GWARANCJA JAKOŚCI

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi za wady w dostarczonych kontenerach oraz w zamontowanych lub zainstalowanych w tych kontenerach urządzeniach lub instalacjach na cały okres trwania najmu objętego Umową.
2. Wykonawca w ramach rękojmi za wady niezwłocznie usunie wadę lub dostarczy rzecz wolną od wad, nie później jednak niż w terminie 7 dni, chyba że wada uniemożliwia użytkowanie Obiektu zgodnie z jego umownym przeznaczeniem - przez co w razie wątpliwości uważa się, że w Obiekcie prowadzona jest szkoła i internat dla dzieci i młodzieży - wówczas Wykonawca usunie wadę nie później w 2 dni robocze.
3. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości w zakresie wykonanych robót budowlanych i wszelkich innych prac w zakresie montażu kontenerów i postawienia w pełni sprawnego i gotowego do użytkowania Obiektu. Gwarancja ta obejmuje również roboty i prace wykonane przez działających na zlecenie Wykonawcy podwykonawców lub innych osób upoważnionych przez Wykonawcę do prowadzenia jakichkolwiek prac związanych z realizacją niniejszej umowy oraz na użyte

do ich wykonania materiały budowlane i urządzenia. Okres udzielonej gwarancji obejmuje cały okres wynajmu objętego Umową.

4. Bieg rękojmi i gwarancji rozpoczyna się z dniem przejęcia Obiektu przez Zamawiającego na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego bez zastrzeżeń.
5. W przypadku ujawnienia się wad w okresie gwarancji, Zamawiający zażąda od Wykonawcy ich usunięcia w odpowiednim terminie i na jego koszt. Jeśli w wyznaczonym terminie wady nie zostaną usunięte, Zamawiający może powierzyć usunięcie wad wybranemu podmiotowi lub osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy bez konieczności uzyskania w tym zakresie odrębnego upoważnienia sądowego i konieczności wyznaczenia Wykonawcy dodatkowego terminu na usunięcie wady na co Wykonawca wyraża bezwarunkową i nieodwołaną zgodę (umowne wykonanie zastępcze).
6. Wykonawca zobowiązuje się w ramach udzielonej gwarancji jakości przystąpić do usuwania zgłoszonych wad niezwłocznie po otrzymaniu zgłoszenia i usunąć je niezwłocznie nie później jednak niż:
 - 1) w terminie 3 dni (słownie: trzy) dni w przypadku wady nieistotnej lub w innym terminie wyznaczonym przez Zamawiającego uwzględniającym możliwości techniczne Wykonawcy i inne obiektywne okoliczności mogące mieć wpływ na termin usunięcia zgłoszonych wad,
 - 2) w terminie 7 (słownie: siedem) dni w przypadku wady istotnej.
7. W razie gdyby Wykonawca z przyczyn obiektywnych i od siebie niezależnych nie mógł usunąć wady w terminie wskazanym wyżej bądź ustalonym wspólnie, zawiadomi o tym Zamawiającego na piśmie lub e-mailowo wskazując przyczyny oraz pierwszy możliwy termin usunięcia tej wady. Termin ten nie może być jednak dłuższy niż 14 dni liczonych od dnia otrzymania przez Wykonawcę zgłoszenia.
8. Gwarancja nie obejmuje wad i usterek powstałych wskutek niewłaściwego użytkowania Obiektu przez Zamawiającego.

§ 15. ZMIANY POSTANOWIEŃ UMOWY

1. Wprowadzenie jakichkolwiek zmian do Umowy może następować wyłącznie w granicach określonych w ustawie z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (dalej jako „Ustawa”) i na zasadach określonych poniżej.
2. Każda zmiana Umowy musi być dokonana w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z wyłączeniem: zmiany przedstawiciela Zamawiającego lub jego danych lub danych adresowych lub numerów telefonów, zmiana danych Stron, w tym zmiana siedziby, adresu, nazwy lub adresu do korespondencji.
3. Zamawiający przewiduje możliwość zmian postanowień Umowy w stosunku do treści pierwotnej Umowy w przypadku wystąpienia co najmniej jednej z okoliczności wymienionych poniżej, z uwzględnieniem wskazanych warunków ich wprowadzenia:
 - 1) zmiany w zakresie Przedmiotu Umowy, jeżeli konieczność wprowadzenia takich zmian jest skutkiem zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa w szczególności Kodeksu cywilnego lub ustawy z dnia 7 lipa 1994 roku Prawo budowlane; Wynagrodzenie ulegnie odpowiedniej zmianie przy uwzględnieniu stawek określonych w Umowie,
 - 2) zmiana postanowień Umowy związana z obiektywną koniecznością zmiany sposobu lub okresu obowiązywania najmu w związku z przebiegiem realizacji Przedsięwzięcia („*Termomodernizacja i rozbudowa budynków Wielkopolskiego Samorządowego Centrum Edukacji i Terapii w Starej Łubiance – I Etap*”); Wynagrodzenie ulegnie odpowiedniej zmianie przy uwzględnieniu stawki Czynszu określonej w Umowie,
 - 3) zmiany wynagrodzenia brutto w następstwie zmiany przepisów o podatku od towarów i usług (VAT),

- 4) przedłużenie terminu wykonania całości lub części Przedmiotu Umowy, jeżeli zmiana ta jest następstwem niezawinionego przez Wykonawcę działania lub zaniechania organów administracji publicznej lub podmiotów trzecich przy czym przedłużenie terminu wykonania Umowy nastąpi o czas odpowiedni do okresu trwania tych okoliczności.
4. Niezależnie od powyższego, Zamawiający i Wykonawca dopuszczają możliwość zmian redakcyjnych Umowy oraz zmian będących następstwem zmian danych Stron ujawnionych w rejestrach publicznych, a także zmian korzystnych z punktu widzenia realizacji Przedmiotu Umowy, w szczególności przyspieszających realizację, obniżających koszt ponoszony przez Zamawiającego na wykonanie, utrzymanie lub użytkowanie Obiektu bądź zwiększających użyteczność Przedmiotu Umowy. W takiej sytuacji, Zamawiający i Wykonawca wprowadzą do Umowy stosowne zmiany weryfikujące redakcyjne dotychczasowe jego brzmienie bądź wskazujące nowe dane wynikające ze zmian w rejestrach publicznych albo też kierując się poszanowaniem wzajemnych interesów, zasadą równości stron oraz ekwiwalentności świadczeń i przede wszystkim zgodnym zamiarem wykonania Przedmiotu Umowy, określą zmiany korzystne z punktu widzenia realizacji Przedmiotu Umowy.

§ 16. UBEZPIECZENIE PRZEDMIOTU NAJMU. UTARTA PRZEDMIOTU NAJMU

1. Zamawiający ubezpieczy we własnym zakresie i na własny koszt Obiekt od wypadków i zdarzeń losowych. Okres ubezpieczenia obowiązywać będzie od dnia odbioru od Wykonawcy przez Zamawiającego Obiektu do użytkowania bez zastrzeżeń do dnia zdania Wykonawcy Obiektu celem jego demontażu.
2. Utrata lub uszkodzenie całości lub części Obiektu winna być niezwłocznie zgłoszona Wykonawcy, a w przypadku podejrzenia popełnienia przestępstwa lub wykroczenia ze szkodą dla Wykonawcy, Zamawiający niezwłocznie powiadomi Policję.
3. W razie utraty lub uszkodzenia całości lub części Obiektu Zamawiający niezwłocznie zgłosi zdarzenia będą przyczyną utraty lub uszkodzenia swojemu ubezpieczycielowi oraz Wykonawcy. Zamawiający zobowiązany jest przekazać Wykonawcy całość odszkodowania jakie otrzymał od ubezpieczyciela tytułem zgłoszonej szkody powstałej na skutek utraty lub uszkodzenia całości lub części Obiektu.

§ 17. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Językiem umowy jest język polski. Wszelkie postanowienia Umowy będą interpretowane na podstawie przepisów prawa polskiego.
2. Strony Umowy zobowiązują się pisemnie wzajemnie informować o każdej zmianie nazwy, adresu, nr telefonu i adresu e-mail, przy czym zmiana niniejsza nie stanowi zmiany Umowy. Jeżeli Strona Umowy zmieniła siedzibę (adres korespondencyjny, adres e-mail) i nie zawiadomiła o tym drugiej Strony, przyjmuje się, że druga Strona dopełniła obowiązku zawiadomienia, gdy pismo (w szczególności faktura VAT za Roboty) zostało wysłane pod ostatni adres Strony Umowy.
3. W przypadku gdy Umowa zastrzega dla dokonania czynności formę pisemną, nieodebranie pisma przez Stronę, do której jest ono kierowane w terminie jednorazowo awizowanym przez pocztę, lub odmowa odebrania pisma przesłanego przesyłką kurierską, uznaje się za pismo skutecznie doręczone tej Stronie.
4. Strony zobowiązują się do wzajemnego, bieżącego informowania się o wszelkich sprawach mających lub mogących mieć wpływ na realizację Umowy.
5. Spory powstałe na tle Umowy będzie rozstrzygać sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę Zamawiającego.

6. Jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy okazałoby się nieważne lub nieskuteczne, nie wpływa to na ważność lub skuteczność całej Umowy, zaś w miejsce tego postanowienia Strony będą stosować postanowienia najbardziej odpowiadające treści postanowienia nieważnego lub nieskutecznego.
7. Ilekroć dla dokonania czynności Umowa zastrzega formę pisemną, jest to forma zastrzeżona pod rygorem nieważności.
8. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa polskiego, a w szczególności Ustawy i Prawa budowlanego oraz odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
9. Wszystkie załączniki do Umowy stanowią integralną część Umowy. Załącznikami do Umowy są:
 - 1) KRS Wykonawcy,
 - 2) Dokumentacja Zamawiającego,
 - 3) oferta Wykonawcy z dnia [...] r.,
 - 4) dowód ustanowienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
 - 5) kserokopia polisy ubezpieczeniowej OC i dowód ich opłacenia (w tym ogólne warunki ubezpieczenia).
10. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

ZAMAWIAJĄCY
